

DE VLAAMSE MINISTER VAN LANDBOUW EN OMGEVING

NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is
Definitieve goedkeuring

Samenvatting

Het Vlaams Parlement heeft op 10 december 2025 een decreet aangenomen tot wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft. Naast de opheffing van de subsidiëring voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, werd met dat decreet ook het begrip 'beveiligde zending' ingevoerd om digitale gegevensuitwisseling mogelijk te maken en werd de mogelijkheid ingevoerd om beroep te doen op externe deskundigen die de nodige vaststellingen kunnen doen voor een eventuele registratie in de 'Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten'. Met het voorliggende besluit worden de toepasselijke uitvoeringsbesluiten hierop aangepast.

Daarnaast is er n.a.v. het wijzigingsbesluit van 6 februari 2026 ongerustheid ontstaan over de al dan niet verplichte medewerking van een architect bij een aantal vrijgestelde handelingen met stabiliteitswerken. In afwachting van een aanpassing van de federale architectenwet van 20 februari 1939 wordt thans verduidelijkt dat men een architect dient in te schakelen, als men van de vrijstelling van vergunning wil genieten.

1 SITUERING

A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld:

- Omgeving en Natuur (beleidsdomein Omgeving)

B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

Het bijgaande ontwerpbesluit van de Vlaamse Regering werd aangepast aan het wetgevingsadvies nr. 2026/23 van 16 februari 2026.

Het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 12 februari 2026.

De Vlaamse Regering keurde het besluit principieel goed op 3 april 2026 (VR 2026 0304 DOC.0340).

Het advies van de Vlaamse Toezichtcommissie nr. 2026/046 werd op 5 mei 2026 verkregen. Dit advies gaf geen aanleiding tot wijziging van het ontwerpbesluit.

Het advies van de Raad van State nr. 79.481 werd op 29 juni 2026 verkregen. Voor een bespreking hiervan, wordt verwezen naar punt 4.

2 INHOUD

C. ALGEMENE TOELICHTING

Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsgebouwen vormen dikwijls een smet op onze leefomgeving. Zij staan jarenlang te verkommeren en trekken zwerfvuil en vandalisme aan. Deze gebouwen nemen ook ruimte in die niet gebruikt wordt. Ondertussen blijven we aan de randen van de steden steeds nieuwe gronden bebouwen. Er zijn betere manieren om met onze schaarse Vlaamse ruimte om te gaan.

De Vlaamse overheid neemt sinds 1995 maatregelen (inventaris, heffing en financiële ondersteuning) waarmee zij een bijdrage wil leveren aan het voorkomen van leegstand en verwaarlozing van dit soort bedrijfsgebouwen. Deze maatregelen spitsen zich toe op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten van minimaal 5 aren.

Het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten voorzag tot eind 2021 in een financiële ondersteuning voor de verwerving en sanering van onroerende goederen die in de inventaris van de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten werden opgenomen. Sinds de inwerkingtreding van het besluit van 24 september 2021, werd de mogelijkheid van financiële ondersteuning voor de verwerving geschrapt en werden de voorwaarden voor het bekomen van een financiële ondersteuning voor de saneringswerkzaamheden verscherpt. Sindsdien overstijgt de vraag de jaarlijks beschikbare middelen, waardoor de huidige globale impact van de financiële ondersteuning van saneringswerkzaamheden op het halen van de beleidsdoelstellingen eerder beperkt is.

Gelet op de nodige besparingen in de begroting en het gebrek aan beschikbare middelen, wordt ervoor geopteerd om, in uitvoering van het Vlaams regeerakkoord 2024-2029 en de Beleidsnota 2024-

2029 Omgeving, in het kader van een grotere selectiviteit met subsidies, de subsidie voor de sanering van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen stop te zetten. Deze subsidie, ter waarde van 6,8 miljoen euro kadert binnen het BRV-fonds.

Het decreet van 12 december 2025 tot wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft, heeft deze subsidieregeling reeds opgeheven. Bijgevolg dienen ook het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 december 2013 houdende de uitvoering van de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013 te worden aangepast.

Naast de opheffing van de subsidiëring voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, werd met het decreet van 12 december 2025 ook het begrip 'beveiligde zending' ingevoerd om digitale gegevensuitwisseling mogelijk te maken en werd de mogelijkheid ingevoerd om beroep te doen op externe deskundigen die de nodige vaststellingen kunnen doen voor een eventuele registratie in de 'Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten'. Met het voorliggende besluit worden de toepasselijke uitvoeringsbesluiten hierop aangepast.

Er worden ook quick-wins naar voor geschoven omwille van een nieuwe digitale toepassing om de gemeentelijke lijst door te geven en om steeds accurate en actuele eigenaarsgegevens ter beschikking te hebben.

In uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand rust op het Departement Omgeving de expliciete verplichting om de Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten te beheren. Deze beheersopdracht omvat niet alleen het formeel beslissen over registratie, maar eveneens het correct en tijdig informeren van de houders van zakelijke rechten via een registratieattest. Zoals volgt uit artikel 5 van het decreet, dient dit attest door het Departement te worden betekend aan de effectieve houder(s) van de zakelijke rechten van de geregistreerde bedrijfsruimte.

Sinds januari 2026, werd er door departement Omgeving een nieuwe applicatie voorzien voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. De lijsten van de gemeentes worden in deze applicatie ingevoerd, waarna departement Omgeving in dezelfde applicatie al dan niet overgaat tot registratie. De persoonsgegevens aangeleverd door de gemeente kunnen echter wijzigen doorheen het jaar en het is uiterst belangrijk om de juiste eigenaars aan te schrijven om procedurefouten te vermijden en geen heffingen te missen. Om deze informatie correcter te krijgen, zou de gemeente enkel de perceelnummers ingeven en dankzij een MAGDA-aansluiting, zouden de eigenaars- en perceelgegevens automatisch opgevraagd kunnen worden via de applicatie. Op die manier is er geen dubbele gegevensopvraging en worden de kadastragegevens door het departement Omgeving opgevraagd via de authentieke bron, namelijk het kadaster. De persoonsgegevens zijn aldus nodig voor een correct dossierbeheer voor de inventaris leegstand en de eventuele heffingen die hieruit kunnen voortvloeien.

Voor een correcte en juridisch sluitende uitvoering van de decretale opdrachten inzake de inventarisatie van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en voor een correcte en veilige verwerking van de betrokken persoonsgegevens overeenkomstig de AVG, is het noodzakelijk dat het Departement Omgeving, als beheerder van de inventaris, beschikt over accurate en actuele eigenaarsgegevens. Deze gegevens zijn essentieel om de inventaris op een betrouwbare en uniforme wijze te kunnen samenstellen en actualiseren.

De toegang tot actuele en correcte eigenaarsgegevens is noodzakelijk voor een rechtszekere betekening van beslissingen aan de betrokken eigenaars inzake registratie, beroepen, schrappingen, opschortingen en derden-bezwaren. Zonder toegang tot juiste eigenaarsgegevens kan het departement Omgeving zijn decretale taken niet naar behoren uitvoeren en ontstaat er een risico op

procedurefouten, ongeldige kennisgevingen en een gebrek aan rechtszekerheid voor alle betrokken partijen.

Een grondige hervorming van het decreet en uitvoeringsbesluit is met dit wijzigingsbesluit niet aan de orde. Dit wordt met een afzonderlijk traject opgenomen in het kader van de conceptnota 'Hervorming van regelgeving, processen en procedures inzake de registratie leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten' van 5 december 2025 (VR 2025 0512 MED.0490/1TER).

D. TOELICHTING BIJ DE ARTIKELN

➤ Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten

Artikel 1

Dit artikel heft de definitie van "basisstudie" op, aangezien deze enkel belang heeft in het kader van de subsidieregeling voor saneringswerkzaamheden.

Daarnaast wordt ook in de definitie van het begrip 'inventaris' de verwijzing naar de financiële steun geschrapt.

Artikel 2

In het kader van administratieve vereenvoudiging, worden een aantal gegevens die in de gemeentelijke lijst van de leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten moeten worden opgenomen geschrapt. De gevraagde gegevens zijn ter beschikking en dienen daarom niet door de gemeenten te worden aangeleverd.

Daarnaast wordt verduidelijkt dat de te vermelden gegevens in de gemeentelijke lijst over de totale vloeroppervlakte met het werkelijke benuttingspercentage in geval van leegstand enkel betrekking hebben op de bedrijfsgebouwen en niet op de bedrijfsruimte. Er is immers sprake van een geheel of gedeeltelijke leegstaande bedrijfsruimte vanaf het ogenblik dat meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet wordt benut.

De formulering van punt 7 wordt afgestemd met artikel 2, §2, van het BVR van 1 juli 1997 door te verduidelijken dat voor het bepalen van de activiteit(en), naast de laatste economische activiteit, ook de functie die aan nieuwe bedrijfsgebouwen in de uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd gegeven, bepalend kan zijn.

Artikel 3

Om in lijn te zijn met de verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming) (hierna: AVG) wordt een extra artikel ingelast in het besluit. Zo wordt uitdrukkelijk bepaald dat het Departement als beheerder van de inventaris leegstand eveneens de verwerkingsverantwoordelijke is in de zin van artikel 4,7 f) AVG. Om deze taak efficiënt te kunnen vervullen heeft het departement accurate en actuele eigenaarsgegevens gekoppeld aan de accurate kadastrale gegevens nodig gedurende het gehele proces van het beheer van de inventaris, met name de opname in de inventaris van de betrokken bedrijfsruimten, de betekening van beslissingen aan de betrokken eigenaars inzake registratie, beroepen, schrappingen, opschortingen en derden-bezwaren.

De volgende categorieën van persoonsgegevens worden verwerkt:

- 1° de identificatiegegevens van de eigenaar(s), vermeld in artikel 2, 9° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. Concreet betreft dit de identificatie van de houder van een zakelijk recht op een bedrijfsgebouw, met name de houder van de volle eigendom, het vruchtgebruik, de erfpacht, het recht van opstal. Om een geldige registratie van de bedrijfsruimte in de inventaris te doen, is het dan ook nodig om het type en aandeel van de geldende zakelijke rechten op een bedrijfsgebouw te kennen. Hierbij wordt het rijksregisternummer gebruikt om een eigenaar van betrokken perceel op een unieke wijze te kunnen identificeren.
- 2° het bedrag van het niet-geïndexeerde kadastraal inkomen van de grond van het perceel en van de gebouwen op het perceel is nodig voor het bepalen van de leegstandsheffing.
- 3° de kadastrale gegevens (ligging en oppervlakte). Concreet betreft dit de volgende gegevens van een perceel: de kadastrale afdeling, de sectie, het grondnummer, het bisnummer, de letter-exponent, het cijfer-exponent en de partitienummers maar ook de kadastrale oppervlakte van het perceel. Ook wordt de historiek van een perceel opgevraagd, met name wijzigingen in de aard of oppervlakte van het perceel, splitsingen of samenvoegingen van percelen en wijzigingen in de eigendomstoestand. Zo zijn naast de correcte eigendomstoestand ook wijzigingen in het perceel noodzakelijk om te beoordelen of een (deel van het) perceel opnieuw moet worden opgenomen in de inventaris overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 tot en met 8 van het besluit van 1 juli 1997. Een heffing wordt slechts opgelegd na 3 jaar opeenvolgende opname in de inventaris. Bij mutaties van het perceel moet de historiek van de betrokken percelen nagegaan kunnen worden gezien er bij een splitsing of andere mutatie plaatsvinden waardoor de bedrijfsruimte mogelijk niet meer binnen het toepassingsgebied van het leegstandsdecreet valt.

Volgende diensten van het Departement zullen enkel toegang hebben tot de gevraagde persoonsgegevens, met name de personeelsleden van de afdeling Instrumenten en Programmatie van het departement die instaan voor de uitvoering van het proces leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten en de personeelsleden van team digitalisering van het departement die instaan voor de ontwikkeling en het onderhoud van de bedrijfsapplicatie van de inventaris.

Het Departement deelt de opgevraagde persoonsgegevens met de betrokken gemeenten en provinciale ontwikkelingsmaatschappijen gelet op de rol die ze hebben bij de opmaak van het attest van de burgemeester (schrappingsaanvraag) en opschorting inzake leegstaande, niet verwaarloosde bedrijfsruimten alsook met VLABEL voor inkohiering en invordering van de leegstandsheffing na drie jaar opname van een bedrijfsruimte in de inventaris.

De persoonsgegevens worden door het departement 30 jaar bewaard. De termijn neemt een aanvang vanaf de inning van de leegstandsheffing. Een termijn van 30 jaar is gerechtvaardigd gezien de betrokken heffing gebaseerd is op het zakelijk recht. Het gehele dossier in de inventaris is aan deze bewaartermijn gehouden.

Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14 AVG bedoelde informatie en de in de artikelen 15 tot en met 22 en artikel 34 AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt. Deze verplichtingen vloeien aldus rechtstreeks voort uit de AVG. De verwerkingsverantwoordelijke (zijnde het departement Omgeving in casu) zorgt ervoor dat betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en dat het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Onder meer via de privacyverklaring en de website zal aan de transparantieplichting en de andere verplichtingen voldaan worden.

Artikel 4, 5 en 6 (beveiligde zending)

Als gevolg van de invoering van een definitie van **beveiligde zending** in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, kan de Vlaamse Regering ook digitale betekeningswijzen als beveiligde zending toelaten, teneinde de digitalisering van de inventarisatieprocedure te verwezenlijken. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten dient hieraan ook aangepast te worden.

Artikel 7 (voorwaarden voor aanstelling externe deskundigen)

Ter uitvoering van artikel 4 van het decreet van 12 december 2025 tot wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat betreft de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten, wordt een nieuwe bepaling ingevoerd met de uitwerking van de voorwaarden om als externe deskundige te kunnen worden aangesteld.

De eerste paragraaf verduidelijkt wie als externe deskundige beschouwd wordt. Hierbij wordt verwezen naar artikel 4, tweede lid, van het decreet van 19 april 1995:

“De Vlaamse Regering machtigt personeelsleden van het departement of van andere overheidsinstanties om de nodige vaststellingen te doen. Ze krijgen daarvoor toegang tot alle bedrijfsruimten en bedrijfsgebouwen. Het departement kan voor die taken ook een beroep doen op externe deskundigen. De Vlaamse Regering kan nadere regels vaststellen voor het beroep op externe deskundigen. Het departement maakt op zijn website bekend op welke personeelsleden van andere overheidsinstanties en op welke externe deskundigen het een beroep doet..

Paragraaf 2 somt de vereisten van diploma of relevante beroepservaring op om als externe deskundige te kunnen worden aangesteld. Er werd geopteerd voor een diploma of getuigschrift dat toegang heeft tot niveau B, aangezien dit overeenstemt met de uitoefening van een functie als deskundige in rang B1 deskundige, rang B2 hoofddeskundige of rang B3 leidinggevend deskundige in de zin van het Vlaams Personeelsstatuut.

Verder bevat een derde paragraaf de deontologische plichten van de externe deskundige tijdens de uitvoering van zijn taken. Deze modaliteiten zijn dezelfde als voor personeelsleden van de diensten van de Vlaamse overheid. Ook worden de taken van de externe deskundigen omschreven, dewelke verband houden met het vaststellen van leegstand en/of verwaarlozing van bedrijfsruimten en bedrijfsgebouwen in het kader van registratiebeslissingen. De gemachtigde personeelsleden van het departement Omgeving behouden het toezicht over de einduitspraak.

Tot slot wordt in een vierde paragraaf bepaald dat het aanstellingsbesluit de uitdrukkelijke bevoegdheid moet omvatten om als externe deskundige vaststellingen te kunnen doen en moet de externe deskundige zich tijdens de uitoefening van zijn opdracht kunnen legitimeren via een (papieren of digitale) legitimatiekaart of aanstellingsbewijs.

Artikel 8 en 9 (beveiligde zending)

Zie toelichting onder artikel 4, 5 en 6.

Artikel 10

In bepaalde beroepen tegen registratiebeslissingen wordt ook het woord ‘schrapping’ vermeld, waardoor discussie ontstaat of het om een beroep tegen een registratiebeslissing dan wel om een aanvraag tot schrapping gaat. De termijn om over de aanvraag tot schrapping te beslissen is dan vaak verstreken, waardoor de schrapping wordt geacht te zijn aanvaard. Om komaf te maken met dergelijke situaties, voert dit artikel een herinneringsbrief in voor de aanvragen tot schrapping waarbij niet binnen 30 dagen een beslissing werd genomen.

Artikel 11

Dit artikel schrapt de bepalingen die betrekking hebben op de subsidie voor de saneringswerkzaamheden.

Artikel 12

Dit artikel schrapt de onderdelen uit de opsomming die verwijzen naar de subsidieregeling.

Artikel 13

Dit artikel schrapt de bepalingen die betrekking hebben op de subsidie voor de saneringswerkzaamheden.

➤ Wijzigingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is

Artikel 14 en 15

Op 6 februari 2026 heeft de Vlaamse Regering binnenverbouwingen met stabiliteitswerken en gevel- en dakwijzigingen met stabiliteitswerken vrijgesteld van het voorafgaandelijk verkrijgen van een omgevingsvergunning. Voorheen waren deze handelingen meldingsplichtig. Binnenverbouwingen en werken aan gevels en daken hebben geen of nauwelijks ruimtelijke impact zodat het de logica zelf is om deze handelingen vrij te stellen van vergunningsplicht.

Er is naar aanleiding van dit wijzigingsbesluit van 6 februari 2026 evenwel ongerustheid ontstaan over de al dan niet verplichte medewerking van een architect bij vrijgestelde handelingen. Het is de bevoegdheid van de federale wetgever om de gevallen te bepalen waarin de medewerking van een architect vereist is. De Wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en van het beroep van architect is in die zin duidelijk aan een actualisatie toe. De Vlaamse Raad van de Orde van Architecten heeft op 6 maart 2026 haar visienota voorgesteld met concrete voorstellen tot modernisering van de wet van 20 februari 1939 op de bescherming van de titel en het beroep van architect. (<https://www.architect.be/nieuws/vlaamse-raad-van-de-orde-van-architecten-presenteert-voorstel-tot-grondige-modernisering-van>)

Ook de verzekeringsplicht van de verschillende actoren in de bouw en de daaraan verbonden consumentenbescherming is federale materie.

In afwachting van een federaal initiatief om een en ander te optimaliseren wordt er met de voorgestelde wijzigingen in dit ontwerpbesluit voor gezorgd dat de vrijstelling van de vergunningsplicht voor stabiliteitswerken geen incidentie heeft op de verplichte medewerking van de architect. Daarom wordt aan de vrijstelling voor stabiliteitswerken uitdrukkelijk de voorwaarde gekoppeld dat de vrijstelling alleen geldt als een architect wordt aangesteld voor het ontwerp en de controle van de handelingen.

➤ Wijzigingen van het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013

Artikel 16

De ingevoerde definitie van beveiligde zending in het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten wordt eveneens overgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013.

Zie hiervoor de toelichting onder artikel 4, 5 en 6.

Daarnaast wordt een onderdeel uit een opsomming dat verband houdt met de subsidie voor de saneringswerkzaamheden opgeheven.

Dit artikel schrapt ook de volledigheidverklaring van de opschortingsaanvraag door meteen te behandelen of te weigeren. Tijdens de behandeling worden eventueel bijkomende documenten opgevraagd. Dit is een administratieve vereenvoudiging.

Artikel 17 (beveiligde zending)

Artikel 18 (beveiligde zending)

Zie toelichting onder artikel 4, 5, 6 en 13.

➤ **Slotbepalingen**

Artikel 19 (inwerkingtreding)

Aangezien met voorliggend besluit nu ook in het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, het begrip 'beveiligde zending' werd ingevoerd, kunnen de decretale aanpassingen in dat verband in werking treden samen met artikel 4 van dit wijzigingsbesluit.

Artikel 1, 11, 12, 13 en 16, 2°, hebben uitwerking met ingang van 1 januari 2025. Aangezien deze bepalingen betrekking hebben op de afschaffing van de subsidie voor de saneringswerkzaamheden, die vanaf 1 januari 2025 met het decreet van 12 december 2025 tot wijziging van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en de Vlaamse Codex Fiscaliteit van 13 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft, in werking trad, moet ook voor deze bepalingen de datum van inwerkingtreding naar 1 januari 2025 worden gebracht.

3 BESTUURLIJKE IMPACT

Het besluit heeft geen andere bestuurlijke impact dan deze die reeds vermeld werd in de nota gevoegd bij het op 3 april 2026 principieel goedgekeurd besluit (VR 2026 0304 DOC.0340).

4 ADVIEZEN VTC EN RAAD VAN STATE

➤ **Advies wetgeving VTC nr. 2026/046 van 5 mei 2026**

De VTC bracht advies uit op 5 mei 2026 en besluit dat het ontwerp voldoende waarborgen zou kunnen bieden wat de bescherming van de persoonsgegevens van de betrokkenen betreft, op voorwaarde dat de taak van algemeen belang wordt verduidelijkt in de nota.

Het algemeen belang kan als volgt worden verduidelijkt. In uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand rust op het Departement Omgeving de expliciete verplichting om de Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten te beheren. Deze beheersopdracht omvat niet alleen het formeel beslissen over registratie, maar eveneens het correct en tijdig informeren van de houders van zakelijke rechten via een registratieattest. Zoals volgt uit artikel 5 van het decreet, dient dit attest door het Departement te worden betekend aan de effectieve houder(s) van de zakelijke rechten van de geregistreerde bedrijfsruimte.

De persoonsgegevens aangeleverd door de gemeente kunnen echter wijzigen doorheen het jaar en het is uiterst belangrijk om de juiste eigenaars aan te schrijven om procedurefouten te vermijden en geen heffingen te missen. Sinds januari 2026 werd er door departement Omgeving een nieuwe applicatie voorzien voor leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimtes. De lijsten van de gemeentes worden in deze applicatie ingevoerd, waarna departement Omgeving in dezelfde applicatie al dan niet overgaat tot registratie. Om deze informatie correcter te krijgen, zou de gemeente enkel de

perceelnummers ingeven en dankzij een MAGDA-aansluiting, zouden de eigenaars- en perceelgegevens automatisch opgevraagd kunnen worden via de applicatie. Op die manier is er geen dubbele gegevensopvraging en worden de kadastragegevens door het departement Omgeving opgevraagd via de authentieke bron, namelijk het kadaster. De persoonsgegevens zijn aldus nodig voor een correct dossierbeheer voor de inventaris leegstand en de eventuele heffingen die hieruit kunnen voortvloeien.

De VTC herinnert er daarnaast ook aan dat gezorgd moet worden voor de juistheid van de gegevens, transparantiemaatregelen en gepaste veiligheidsmaatregelen.

Artikel 12 AVG bepaalt dat de verwerkingsverantwoordelijke passende maatregelen neemt opdat de betrokkene de in de artikelen 13 en 14 AVG bedoelde informatie en de in artikel 15 tot en met 22 en artikel 34 AVG bedoelde communicatie in verband met de verwerking in een beknopte, transparante, begrijpelijke en gemakkelijk toegankelijke vorm en in duidelijke en eenvoudige taal ontvangt. Deze verplichtingen vloeien aldus rechtstreeks voort uit de AVG. Het ontwerp wordt op dat punt niet aangepast maar de verwerkingsverantwoordelijke (departement Omgeving) zorgt ervoor betrokkenen goed geïnformeerd worden over de verwerking van hun persoonsgegevens en het voor de betrokkenen duidelijk is wat hun rechten zijn en tot wie zij zich moeten richten voor de uitoefening van hun rechten. Onder meer via de privacyverklaring en de website zal aan de transparantieplichting en de andere verplichtingen voldaan worden.

➤ **Advies nr. 79.481/1 van 29 juni 2026 van de Raad van State**

De Raad van State bracht op 29 juni 2026 advies nr. 79.481/1 uit.

In punt 3 van het advies van de Raad van State over artikel 3 van het ontwerpbesluit stelt de Raad van State dat er onvoldoende rechtsgrond bestaat voor de verwerking van de persoonsgegevens in het kader van het leegstandsregister.

Het kader en de voorwaarden tot opmaak van de inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten waarbinnen het departement Omgeving in samenwerking met de gemeenten, moet handelen bij de uitvoering van haar taak inzake de opmaak van een geactualiseerde en sluitende inventaris leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, is voldoende bepaald in artikel 3, §2 en artikel 4, eerste en tweede lid van het decreet van 19 april 1995 houdende de bestrijding van de voorkoming van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten.

De verwerking van persoonsgegevens door het departement Omgeving bij de opmaak van deze inventaris vloeit noodzakelijkerwijs voort uit de bewoordingen van die taakstelling in voormeld decreet. Op basis van deze decretale rechtsgrond kan worden aangenomen dat geen afzonderlijke wettelijke basis vereist is voor de verwerking van de persoonsgegevens die daarmee rechtstreeks verband houden, en deze rechtsgrond geldt dan ook impliciet als rechtsgrond voor de bepalingen inzake de verwerking van persoonsgegevens.

De Vlaamse Regering heeft, binnen het kader bepaald door het decreet van 19 april 1995 houdende de bestrijding van de voorkoming van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, de bevoegdheid om te bepalen hoe de lijst van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten moet opgemaakt worden maar ook de bevoegdheid te bepalen welke stukken aan die lijst moeten toegevoegd worden. Die stukken bevatten noodzakelijkerwijs persoonsgegevens om uiteindelijk een correcte registratie in de inventaris toe te laten. Ook bepaalt de Vlaamse Regering de voorwaarden waaronder het departement Omgeving overgaat tot registratie in de inventaris en hiervoor heeft zij noodzakelijkerwijs actuele en accurate persoonsgegevens nodig. Impliciet heeft de Vlaamse Regering aldus de bevoegdheid om hierbij te bepalen dat het departement Omgeving de vereiste persoonsgegevens kan verwerken.

Bovendien heeft de algemene verordening gegevensbescherming rechtstreekse werking waardoor de waarborgen die erin geregeld worden steeds van toepassing zijn op het ontwerpbesluit.

Indien een expliciete grondslag aangewezen wordt geacht, zal dit voor alle zekerheid in het eerstvolgende decretaal initiatief opgenomen worden.

In punt 4 merkt de Raad van State op dat het advies van 12 februari 2026 van de Inspecteur van Financiën geen betrekking heeft op de wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 en dat uit geen enkel ander stuk van het wetgevingsdossier blijkt dat over deze wijziging het advies van de Inspectie van Financiën werd gevraagd.

In dat verband moet worden opgemerkt dat de wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (hierna 'Vrijstellingenbesluit'), slechts een verduidelijking betreft van de reeds bestaande vrijstelling voor stabiliteitswerken wat betreft de tussenkomst van een architect. Het gaat dus zeker niet om een grondige wijziging waarvoor bijkomend advies zou moeten worden gevraagd aan de Inspectie van Financiën.

Bovendien kan er, voor zoveel als nodig, worden op gewezen dat het Vrijstellingenbesluit reeds eerder werd gewijzigd met een besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 2026. In de eerste versie van het voorontwerp van dit besluit, zoals het werd voorgelegd aan de Inspectie van Financiën, was aan de vrijstelling voor stabiliteitswerken reeds uitdrukkelijk de voorwaarde gekoppeld dat de vrijstelling alleen zou gelden als een architect wordt aangesteld voor het ontwerp en de controle van de handelingen. Over die versie van het voorontwerp heeft de Inspectie van Financiën op 17 juni 2025 gunstig advies uitgebracht en tevens geoordeeld dat het ontwerp geen budgettaire weerslag heeft zodat het akkoord van de Vlaamse minister, bevoegd voor begroting, niet vereist is. Het is pas later in het wetgevingsproces dat deze voorwaarde werd weggelaten. Over de wijziging is dus wel degelijk reeds eerder het advies van de Inspectie van Financiën gevraagd en deze wijziging wordt met voorliggend ontwerp opnieuw toegevoegd.

In punt 5 merkt de Raad van State op dat het derde lid van artikel 19 van het ontwerp bepaalt dat artikel 7 van het ontwerp uitwerking heeft met ingang van 22 december 2025. De Raad van State wijst er op dat artikel 4, tweede lid, van het decreet van 19 april 1995 zoals gewijzigd bij artikel 4, 1^o, van het decreet van 12 december 2025, bepaalt dat de Vlaamse Regering personeelsleden van het departement of van andere overheidsinstanties machtigt om de nodige vaststellingen te doen en dat de Vlaamse Regering nadere regels kan vaststellen voor het beroep op externe deskundigen. Aangezien reeds beroep wordt gedaan op externe deskundigen en in het verleden geen gebruik werd gemaakt door de Vlaamse Regering van de mogelijkheid om daarvoor nadere regels te bepalen, kan de ontworpen bepaling volgens de Raad van State slechts voor de toekomst gelden. Om tegemoet te komen aan het advies van Raad van State wordt het derde lid van artikel 19 van het ontwerp weggelaten.

5 VERDER TRAJECT

Na goedkeuring door de Vlaamse Regering wordt voorliggend besluit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

6 VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist:

- 1° haar goedkeuring te geven aan het bijgaand besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is;
- 2° de Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving, te gelasten het voormelde besluit te laten publiceren in het Belgisch Staatsblad.

De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw,

Jo BROUNS

Bijlagen:

- Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 1997 tot uitvoering van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten en het besluit Vlaamse Codex Fiscaliteit van 20 december 2013, wat de opheffing van de subsidie voor de sanering van leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten betreft en tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is;
- Advies wetgeving VTC nr. 2026/046 van 5 mei 2026;
- Advies nr. 79.481/1 van 29 juni 2026 van de Raad van State.